Entstehen bei den Amortisationshypotheken der unter den Artikel 167 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch fallenden landschaftlichen oder ritterschaftlichen Kreditanstalten im Königreich Sachsen hinsichtlich der gezahlten Amortisationsbeiträge Eigentümerhypotheken am belasteten Grundstück?

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde

bei der Juristischen Fakultät der Universität Leipzig

eingereicht von

Alfred Flechsig

Referendar aus Hohenstein-Ernstthal.

ACAD. LUGD. BAT. BIBL.

Borna - Leipzig

Buchdruckerei Robert Noske

1909.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41546813_0108

Meinen Eltern!

Inhaltsverzeichnis.

Seite

A. Einleitung 1
a) Die Kreditanstalten im allgemeinen und ihre Einteilung . . 1
b) Die geschichtliche Entwicklung der zur Gruppe 1 gehörenden Kreditanstalten 2
c) Die zur Gruppe 1 gehörenden Kreditanstalten im Königreich Sachsen 3
B. Die Amortisationshypotheken der im Königreich Sachsen bestehenden landschaftlichen und ritterschaftlichen Kreditanstalten 7
a) Die Amortisationshypotheken im allgemeinen 7
b) Die Amortisationshypotheken der Landständischen Bank des Kgl. Sächs. Markgraftums Oberlausitz 16
c) Die Amortisationshypotheken des Erbländischen ritterschaftlichen Kreditvereins und des Landwirtschaftlichen Kreditvereins im Königreich Sachsen 17

Literaturverzeichnis.

Achilles und **Strecker,** Die Grundbuchordnung. Berlin 1901.

Biermann, Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. 2. Aufl. Berlin 1903.

Deutsche Juristenzeitung. 7. u. 8. Jahrg.

Die Satzungen des Erbländischen ritterschaftlichen Kreditvereins.

Die Satzungen des Landwirtschaftlichen Kreditvereins.

Die Satzungen der Landständischen Bank des Kgl. Sächs. Markgraftums Oberlausitz.

Fuchs, Grundbuchrecht. Bd. 1. Berlin 1902.

Gruchot, Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts. Bd. 47, 29, 40, 44, 45. Berlin 1903.

Hypothekenbankgesetz v. 13. 7. 1899. Reichsgesetzblatt 1899.

Koban, Das Vertrauensprinzip bei Amortisationshypotheken. Im Archiv für bürgerliches Recht Bd. 29 S. 1 ff.

Kretzschmar, Einführung in das Grundbuchrecht. Bd. 1. Leipzig 1902.

Oberneck, Das Reichsgrundbuchrecht. Bd. 1. 3. Aufl. Berlin 1904.

Planck, Bürgerliches Gesetzbuch. Bd. 3. 3. Aufl. Berlin 1906.

Predari, Die Grundbuchordnung v. 24. 3. 1897. Berlin 1907.

Reinhard, Das Zwangsversteigerungsgesetz mit dem zugehörigen Einführungsgesetze. Bd. 1 u. 2. Leipzig 1901.

Schurig, Die Kgl. Sächs. Subhastationsordnung. 1888.

Schurig, Nachtrag zum Kommentar der Kgl. Sächs. Subhastationsordnung von 1888.

J. v. Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. 3, bearbeitet von Kober. 3./4., neu verbesserte Aufl. München 1907.

Turnau und **Förster,** Das Liegenschaftsrecht. Bd. 1. 2. Aufl. 1902.

Urteile des Kgl. Sächs. Oberlandesgerichts v. 8. 11. 1893, v. 13. 10. 1905 und v. 16. 11. 1906.

A. Einleitung.

a) Die Kreditanstalten im allgemeinen und ihre Einteilung.

Es gibt gewisse Kreditanstalten, die die Aufnahme einer öffentlichen Anleihe mit der hypothekarischen Beleihung von Grundstücken verbinden, indem sie sich einerseits durch die öffentliche Anleihe die Mittel zur Beleihung der Grundstücke, andererseits durch die Beleihung der Grundstücke die Mittel zur Sicherung der öffentlichen Anleihe verschaffen. Die Anleihescheine, die zwecks Aufnahme einer derartigen Anleihe ausgestellt werden, heißen Pfandbriefe.

Die Kreditanstalten, die sich mit der Aufnahme von Pfandbriefanleihen befassen, zerfallen in zwei Gruppen.

Zu der Gruppe 1 gehören die landschaftlichen oder ritterschaftlichen Kreditanstalten, die, soweit sie nach dem 1. 1. 1900 entstehen, dem Reichsrecht unterstehen, soweit sie aber zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs bereits bestanden haben, gemäß Art. 167 EG. z. BGB. den landesgesetzlichen Vorschriften mit allen event. später zu treffenden Abänderungen (vgl. Art. 218 EG. z. BGB.) unterworfen bleiben (vgl. auch § 83 GBO.; § 43 HypBG.).

Sie sind juristische Personen des öffentlichen Rechts. Das Charakteristische dieser Kreditanstalten ist, daß sie gewöhnlich Verbände von Grundstückseigentümern sind und lediglich die Grundstücke ihrer eigenen Mitglieder beleihen.

Zu der Gruppe 2 gehören namentlich die Hypothekenbanken.

Sie sind juristische Personen des Privatrechts. Das Charakteristische für sie ist, daß sie Aktiengesellschaften oder Kommanditgesellschaften auf Aktien sind und die Grundstücke beliebiger Eigentümer beleihen. Sie bedürfen zur Ausübung

ihres Geschäftsbetriebes sowie zu jeder Satzungsänderung der Genehmigung entweder des Bundesrats oder ausnahmsweise der Zentralbehörde des Bundesstaates, in dem sie ihren Sitz haben (§ 1 HypBG., vgl. aber auch § 45), und unterliegen der Aufsicht dieses Bundesstaates (§ 3 a. a. O.). Alle einheitlichen gesetzlichen Regeln sind für sie im Hypothekenbankgesetz v. 13. 7. 1899 festgelegt.

b) Die geschichtliche Entwicklung der zur Gruppe I gehörenden Kreditanstalten.

Die zur Gruppe 1 gehörenden Kreditanstalten verfolgen gewöhnlich den Zweck, dem ländlichen Grundbesitz unkündbare Darlehen zu gewähren, deren Rückzahlung im Wege der Amortisation erfolgt.

In Preußen erfolgte die Anregung zu derartigen Instituten bereits im 18. Jahrhundert. In Schlesien trat das Verlangen, der darniederliegenden Landwirtschaft durch Gewährung von unkündbaren Darlehen zu einem niedrigen Zinsfuß zu helfen, nach dem Siebenjährigen Kriege auf. Der Getreidepreis, der während der Kriegszeiten hoch gestanden hatte, war nach denselben tief gesunken, und die Grundbesitzer, denen die bisherigen Gläubiger ihre Kapitalien kündigten, waren gezwungen, Kapitalien zu einem hohen Zinsfuß aufzunehmen, so daß die Lage der Grundbesitzer eine immer schlechtere wurde. Dem suchte Friedrich der Große abzuhelfen, indem er am 29. 8. 1769 das schlesisch-landwirtschaftliche Kreditinstitut errichtete. Bald folgten auch andere preußische Provinzen mit Errichtung derartiger Anstalten, so die Kur- und Neumark 1777, Pommern 1781, Westpreußen 1787, Ostpreußen 1788, Großherzogtum Posen 1821; und auch anderweit wurden derartige Institute errichtet, so im Fürstentum Lüneburg 1790, und zwar ist dieses das erste mit planmäßiger Schuldentilgung, in Schleswig-Holstein 1811, in den Großherzogtümern Mecklenburg 1818, in Kur-, Esth- und Livland 1830, im Königreich Polen 1825, in Calenberg-Grubenhagen-Hildesheim 1825, in Bremen-Verden 1826, in Württemberg 1826, in Bayern 1825 (jedoch wurde es hier nicht realisiert; als Er-

satz dafür ist die bayrische Hypothek- und Wechselbank anzusehen).

So treten denn auch im Königreich Sachsen Bestrebungen zur Errichtung einer denselben Zweck verfolgenden Anstalt auf, und der erste Schritt zur Errichtung einer Kreditanstalt für den ritterschaftlichen Besitz geschah im Jahre 1830.

Die Verhältnisse der Landwirtschaft lagen damals derart, daß allgemein das Verlangen nach einem Institute auftauchte, das dem Grundbesitzer Gelegenheit bot, ein sicheres Darlehn zu erlangen, und ihn von der Willkür der Kapitalisten unabhängig machte. Aber dem Plane zur Errichtung eines derartigen Instituts stellten sich so viel Schwierigkeiten entgegen, daß das Projekt im Jahre 1836 wieder aufgegeben wurde. Und erst als in den folgenden Jahren im Königreich Sachsen Gesetze und Verordnungen publiziert wurden, die diese Schwierigkeiten zum großen Teil beseitigten, nämlich das Gesetz betr. die Vermessung und Bonitierung des Grundeigentums zur Abschätzung der Besteuerung v. 30. 3. 1838, weiter die Aufhebung der stillschweigenden Hypotheken und das Hypothekengesetz v. 6. 11. 1843, kam es nach langen Verhandlungen im Jahre 1844 zur Errichtung des erbländischen ritterschaftlichen Kreditvereins, dem in demselben Jahre die Errichtung der landständischen Hypothekenbank für das Kgl. Sächs. Markgraftum Oberlausitz und später im Jahre 1866 die Errichtung des landwirtschaftlichen Kreditvereins folgte.

c) Die zur Gruppe I gehörenden Kreditanstalten im Königreich Sachsen.

a) Der Erbländische ritterschaftliche Kreditverein.

Seine Errichtung und die für ihn entworfenen Statuten sind durch kgl. Dekret v. 13. 5. 1844 genehmigt worden. Neue Satzungen sind am 9. 5. 1893 ausgefertigt und am 31. 5. 1893 bestätigt worden. Die jetzt gültigen Satzungen sind am 2. 1. 1900 ausgefertigt und am 26. 2. 1900 vom Ministerium des Innern genehmigt worden.

β) Die landständische Bank des Kgl. Sächs. Markgraftums Oberlausitz.

Sie ist unter dem Namen „Landständische Hypothekenbank für das Kgl. Sächs. Markgraftum Oberlausitz“ durch kgl. Dekret v. 13. 8. 1844 unter Genehmigung der für sie entworfenen Statuten errichtet worden. Nach Erlassung eines am 31. 7. 1845 bestätigten Nachtrags ist dann eine weitere Abänderung der Statuten am 17. 4. 1850 erfolgt, indem zugleich eine Leih- und Sparbank mit der Bank verbunden wurde, und ein weiterer Nachtrag zu den Statuten ist am 15. 4. 1854 genehmigt worden. Durch Dekret v. 31. 8. 1857 sind die neu umgearbeiteten Statuten bestätigt worden, und der Bank ist der Name „Landständische Bank des Kgl. Sächs. Markgraftums Oberlausitz“ beigelegt worden. Nachträge sind noch am 26. 5. 1859, am 25. 1. 1861, am 8. 2. 1864 und am 17. 10. 1874 erfolgt. Die jetzt gültige Satzung ist am 1. 8. 1906 genehmigt worden.

γ) Der Landwirtschaftliche Kreditverein.

Er ist durch Genehmigung der für ihn entworfenen Statuten am 27. 4. 1866 errichtet worden. Nachträge zu diesen Statuten sind am 20. 8. 1866, 11. 12. 1868 und 26. 7. 1869 erfolgt. Am 1. 12. 1875 sind die neu revidierten Statuten v. 26. 6. 1875 bestätigt worden. Abänderungen sind noch getroffen worden am 3. 6. 1882, am 4. 6. 1885, am 25. 5. 1889, am 3. 5. 1897 und am 29. 6. 1898. Nachdem durch Zuschrift v. 15. 10. 1898 das Kgl. Sächs. Ministerium des Innern und das der Justiz den Landwirtschaftlichen Kreditverein als landwirtschaftliche Kreditanstalt im Sinne des Art. 167 EG. z. BGB. anerkannt haben, ist am 15. 5. 1899 die jetzt gültige Zusammenstellung der Satzungen in der Fassung der Beschlüsse der Generalversammlung vom selbigen Tage herausgegeben worden.

Von diesen drei Kreditanstalten sind nur der Erbländische ritterschaftliche Kreditverein und der Landwirtschaftliche Kreditverein einander ähnlich. Beide sind juristische Personen öffentlichen Rechts und sind im Prinzip Verbände von Grundstückseigentümern, die nur die Grundstücke ihrer eigenen Mitglieder

beleihen. Während dies beim Erbländischen ritterschaftlichen Kreditverein ausnahmslos der Fall ist, hat allerdings der Landwirtschaftliche Kreditverein schon von Anfang an eine Ausnahme insofern gemacht, als er als außerordentliche Mitglieder auch andere Personen, die Interesse am Verein nehmen, unter den in § 13 seiner Statuten v. 27. 4. 1866 enthaltenen Bedingungen aufgenommen hat und diesen Darlehen bis zur Höhe ihrer Stammanteile ohne hypothekarische Sicherung gewährt hat (vgl. §§ 5, 13, 18 der Statuten v. 27. 4. 1866, §§ 5, 18 der Statuten v. 1. 12. 1875, § 5 der Satzung v. 15. 5. 1899). Diese letztere Bestimmung ist neuerdings weggefallen (vgl. § 18 der Satzung v. 15. 5. 1899). Ferner hat er später gemäß § 5 der Statuten von 1875 als ordentliche Mitglieder auch Gemeinden, Gemeindeverbände, politische Gemeinden, Kirchen-, Schul- und Armengemeinden ohne Rücksicht auf Grundbesitz aufgenommen, sobald sie nur der Vorschrift des § 13 a. O. genügten, und gewährt diesen auch heute noch Darlehen ohne hypothekarische Sicherung (vgl. §§ 31—34 1875, §§ 27—31 1899). Ja er kann sogar — eine Ausnahme von der Regel, nur Mitgliedern Darlehen zu geben, — Darlehen suchende Gemeinden, Gemeindeverbände oder Bezirksverbände im Sinne des Gesetzes v. 21. 4. 1873 die Bildung von Bezirksverbänden und deren Vertretung betreffend von der Mitgliedschaft entbinden und ihnen Darlehen auch ohne hypothekarische Sicherung gewähren (vgl. § 34a 1875, § 31 1899). Der Geschäftskreis des Landwirtschaftlichen Kreditvereins ist infolgedessen ein viel umfangreicherer als der des Erbländischen ritterschaftlichen Kreditvereins.

Was die innere Organisation der beiden Kreditinstitute anbetrifft, so ist hier nicht näher darauf einzugehen. Sie hat den sämtlichen derartigen Kreditanstalten eigentümlichen Grundcharakter, weist aber natürlich auch die jeder dieser Kreditanstalten infolge ihres Ursprungs eigentümlichen Besonderheiten auf.

Ganz verschieden von diesen beiden Kreditanstalten ist die Landständische Bank des Kgl. Sächs. Markgraftums Oberlausitz.

Sie ist zwar ebenfalls eine juristische Person öffentlichen Rechts, und ihre innere Organisation weist den Grundcharakter

der landschaftlichen oder ritterschaftlichen Kreditanstalten auf. Im übrigen aber ist sie, abgesehen davon, daß sie natürlich als Kreditanstalt im Sinne des Art. 167 EG. z. BGB. über bedeutend weitergehende Privilegien verfügt, den Hypothekenbanken im Sinne des Hypothekenbankgesetzes ähnlich. Denn sie beleiht ebenso wie die Hypothekenbanken die Grundstücke beliebiger Eigentümer, indem sie allerdings, was aber auch für die Hypothekenbanken zulässig ist (§ 1 Abs. 2 HypBG.), den Kreis derselben auf das Königreich Sachsen (früher bloß auf das Kgl. Sächs. Markgraftum Oberlausitz) beschränkt. An Stelle der Aktionäre der Hypothekenbanken tritt die Korporation der Stände des Landkreises der Oberlausitz, die mit ihrem gesamten Vermögen für die Verbindlichkeiten der Bank haftet und dasselbe, soweit es Barkapital ist, gegen Verzinsung als Grundkapital der Bank zur Benutzung überläßt und die ebenfalls die Verteilung des jährlichen Reingewinns bestimmt (§§ 1, 6, 103 in Verb. mit § 85 e 1906), wobei jedoch jeder einzelne der Stände keinen Anspruch auf den auf ihn etwa entfallenden Teil des Reingewinns hat, sondern der gesamte Reingewinn durch Majoritätsbeschluß der Stände, der die Art und Weise der Verwendung bestimmt, zum Nutzen des Landkreises verwendet wird (vgl. auch § 103 a. a. O.).

Weiter hat sie im Gegensatz zum Erbländischen ritterschaftlichen Kreditverein und zum Landwirtschaftlichen Kreditverein das Prinzip der Ausgabe von Pfandbriefdarlehen bereits 1854 völlig aufgegeben und gewährt seitdem nur noch ähnlich den Hypothekenbanken (§ 14 Abs. 1 HypBG.) Darlehen in barem Gelde (vgl. § 10 des Nachtrags v. 15. 4. 1854, § 69 1857) gegen hypothekarische Sicherheit. Im übrigen hat die im Jahre 1850 mit der Bank verbundene Leih- und Sparbank allmählich einen derartigen Umfang angenommen, daß sie jetzt mit einen Hauptteil des Geschäftskreises bildet.

B. Die Amortisationshypotheken der im Königreich Sachsen bestehenden landschaftlichen und ritterschaftlichen Kreditanstalten.

a) Die Amortisationshypotheken im allgemeinen.

Was nun die Beleihung der Grundstücke seitens der drei Kreditinstitute anbetrifft, so geschieht diese beim Erbländischen ritterschaftlichen Kreditverein ausschließlich durch Gewährung von Tilgungsdarlehen gegen hypothekarische Sicherung an seine Mitglieder, beim Landwirtschaftlichen Kreditverein ebenfalls durch Gewährung derartiger Tilgungsdarlehen sowie auch durch Gewährung von gewöhnlichen Darlehen gegen hypothekarische Sicherung an seine Mitglieder. Die Landständische Bank gibt ebenfalls Tilgungsdarlehen, aber nur in geringem Maße, im allgemeinen bloß gewöhnliche Darlehen gegen hypothekarische Sicherung, und zwar beide Darlehen an beliebige Grundstückseigentümer.

Bevor auf die Amortisationshypotheken dieser drei Kreditinstitute einzugehen ist, ist noch von der Amortisationshypothek und ihrem Verhältnis zur Eigentümerhypothek im allgemeinen zu sprechen.

Die Amortisationshypothek ist ein dingliches Recht auf Zahlung einer Geldsumme aus einem Grundstück zur Befriedigung einer auf Grund eines gegebenen Tilgungsdarlehns entstandenen persönlich klagbaren Forderung, zu deren Sicherheit es bestellt ist. Sie ist im Bürgerlichen Gesetzbuch nicht besonders geregelt. Der Wissenschaft ist es überlassen worden, die für die Hypo-

theken im allgemeinen geltenden gesetzlichen Regeln für sie auszulegen.

Die wichtigste hier auftauchende Frage ist nun die nach der Entstehung der Eigentümerhypothek hinsichtlich der gezahlten Amortisationsbeiträge.

Unter Amortisation einer Schuld versteht man die planmäßige Tilgung derselben durch terminliche Abzahlungen. Dieselbe kann auf zweierlei Art vor sich gehen. Entweder die Tilgung erfolgt in der Weise, daß terminlich ein bestimmter Betrag auf das Kapital abgezahlt wird und die Zinsen nur noch vom jeweiligen Kapitalsrest zu berichtigen sind, oder sie erfolgt in der Weise, daß der Tilgungsbeitrag in einem Zuschlag zu den von dem ganzen Kapital berechneten Zinsen erfolgt, so daß bis zur vollen Tilgung des Darlehns Zinsen von dem ganzen Kapital zu zahlen sind. Diese Darlehen, bei der die Tilgung in der letzteren Weise vor sich geht, nennt man auch Annuitätendarlehen und die für sie bestellten Hypotheken Annuitätenhypotheken.

Betreffs der Darlehen, bei der die Tilgung in der ersteren Weise stattfindet, ist es unzweifelhaft, daß die für die Forderung bestehende Hypothek nach Höhe des jeweilig abgezahlten Betrags Eigentümerhypothek wird, es sei denn im Falle des § 1179 BGB., in dem zwar die Entstehung der Eigentümerhypothek nicht ipso iure ausgeschlossen ist, der Eigentümer aber nur obligationenrechtlich verpflichtet ist, die Hypothek löschen zu lassen.

Betreffs der Annuitätenhypotheken bestehen aber Zweifel, ob die Vorschriften der Eigentümerhypothek auf die bei diesen Hypotheken in Gestalt von Zinszuschlägen zu leistenden Tilgungsbeiträge anzuwenden sind oder nicht.

Bei den sogen. Amortisationshypotheken des älteren Rechts nahm man auch hier unbedenklich an, daß die getilgten Kapitalsteile zur Verfügung des Eigentümers ständen. Man ließ zu, daß vor allen durch die regelmäßige Amortisation zur Tilgung gelangenden und damit auf den Eigentümer übergehenden Teilen der Hypothek einer anderen Hypothek der Vorrang eingeräumt werden könne (vgl. Jahrb. Bd. 17 S. 91).

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch besteht hier eine Streitfrage. Nach § 1178 BGB. erlischt nämlich die Hypothek für Rückstände von Zinsen und anderen Nebenleistungen sowie für Kosten, die dem Gläubiger zu erstatten sind, wenn sie sich mit dem Eigentum in einer Person vereinigen; es bleiben also die Bestimmungen vom Übergang der Hypothek kraft Gesetzes auf den Eigentümer in diesem Falle außer Anwendung. Es ist nun die Frage, ob diese Tilgungsbeiträge als Nebenleistungen oder als Leistungen auf den Hauptanspruch zu gelten haben. Denn haben diese Tilgungsbeiträge den Charakter einer Kapitalleistung, so wird die Hypothek zu dem getilgten Betrag Eigentümerhypothek, auch würde eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung bei der Eintragung im Grundbuch genügen. Haben sie aber den Charakter einer Nebenleistung, so erlischt die Hypothek hinsichtlich der gezahlten Beträge; auch müssen sie wie die Zinsen nach § 1115 Abs. 1 mit ihrem Geldbetrage im Grundbuche eingetragen werden.

Mit Rücksicht auf die im Gesetz statuierte Gleichstellung dieser Tilgungsbeiträge mit Nebenleistungen bei der Verjährung nach § 197 BGB. und bei Feststellung der Rangordnung im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 10 Ziff. 4, 8 und § 12 ZVG. hat die Literatur und Praxis der Jahre 1900 und 1901 überwiegend auf dem Standpunkt gestanden, daß die Amortisationsbeiträge den Charakter von Nebenleistungen im Sinne der §§ 1115, 1158, 1159 u. 1178 BGB. haben, und daß daher hinsichtlich der Tilgungsbeiträge keine Eigentümerhypotheken zur Entstehung gelangen, so z. B. OLG. Kolmar, OLG. Karlsruhe, Kammergericht (Beschluß v. 2. 12. 1901, vgl. Rechtspr. d. OLG. Bd. 4 S. 70 Nr. 23), Turnau-Förster 1. Aufl. Bd. 1, Fuchs Bd. 1 S. 397 Anm. 6, Biermann Anm. 5 zu § 1115.

Diesen Standpunkt hat aber das Kammergericht bereits durch den Beschluß v. 26. 5. 1902 (Jahrb. d. Entsch. d. KG. in Sachen der nichtstreitigen Gerichtsbarkeit = KGJ. 24 A S. 246 ff.) wieder aufgegeben und angenommen, daß eine solche Amortisationshypothek nach Höhe einer jeden Tilgungsquote zur Eigentümerhypothek würde, so daß der Eigentümer die Umschreibung des jeweilig getilgten Teils der Hypothek auf seinen Namen

verlangen könne. Dieser Ansicht hat sich das Oberste Bayrische Landesgericht und auch das Reichsgericht angeschlossen (vgl. Bayr. ObLG. Bd. 3 S. 640 = Zentralbl. f. freiw. Ger. Bd. 3 S. 293 Nr. 58; RG. Bd. 54 S. 88 ff.). Auf demselben Standpunkt stehen in der Literatur Eccius in Gruchot Bd. 44 S. 529, Bd. 45 S. 26 Anm. 14, S. 453, Planck Bd. 3 S. 531, Fuchs Bd. 1 S. 572 Nr. 3, Predari S. 252, Oberneck Bd. 1 § 138 Ziff. 7, Staudinger-Kober Anm. 1b zu § 1178.

Diese Ansicht ist wohl die zutreffende. Die Tilgungsbeiträge sind nicht neben dem Kapital, sondern auf das Kapital zu leisten, sind also Kapitalleistungen und daher Gegenstand der Eigentümerhypothek. Es besteht kein begrifflicher Unterschied zwischen den anderweitig fixierten Tilgungsbeiträgen und den in Zinsprozenten ausgedrückten. Im Annuitätensystem ist bloß einfachere Formulierung der Tilgungsskala, als wenn die Amortisationsbeiträge in allen ihren Jahresstufen ziffermäßig fixiert werden. Wenn singuläre Bestimmungen, wie z. B. § 197 BGB. und § 10 Ziff. 4, 8, § 12 ZVG., sie den Nebenleistungen gleichstellen, so ändert dies ihren Charakter nicht.

Diese Auffassung, daß die Amortisationsbeiträge als Kapitalleistungen aufzufassen sind und daher hinsichtlich der abgezahlten Beträge Eigentümerhypotheken entstehen, teilt offenbar auch die Gesetzgebung des Deutschen Reiches, wie aus der Vorschrift des § 21 Abs. 2 HypBG. v. 13. 6. 1899 erhellt. Ebenso weist Eccius noch mit Recht auf die wirtschaftlichen Nachteile für den Eigentümer hin, die daraus entstehen, daß die Amortisationsbeiträge als Nebenleistungen aufgefaßt werden, und daß die Auffassung dieser Beiträge als Kapitalleistungen gerechtfertigter ist, da sie aus dem Prinzip der Eigentümerhypothek als Schutzwehr gegen das Aufrücken der Nachhypothekare und aus dem Prinzip der festen Hypothek entspringt.

Auf dem abweichenden Standpunkt, daß eine Eigentümerhypothek erst nach beendigter Tilgung der Schuld zur Entstehung gelangt, steht heute noch Kretzschmar (Bd. 1 S. 327; DJZ. 1903 S. 331 ff.). Er verwirft zwar von vornherein die Anschauung, daß die Amortisationsbeiträge Nebenleistungen im Sinne des § 1178 BGB. sind. Vielmehr sagt er ebenfalls: Da

die Tilgungsraten, obwohl sie in der Form eines Zuschlags zu den Zinsen zu entrichten sind, nicht außer dem Kapital, sondern auf das Kapital zu entrichten sind, sind sie nicht Zinsen im Rechtssinne und stellen sich ebensowenig als sonstige Nebenleistungen aus der Forderung dar, da sie ja gerade Zahlungen auf das Kapital sind. Es wird also bezüglich ihrer das Entstehen der Eigentümerhypothek durch die Vorschriften des § 1178 Abs. 1 BGB. nicht ausgeschlossen. Jedoch kommt, was die herrschende Meinung außer acht läßt, hier in Betracht, daß die Zinsen für die Dauer der Tilgungszeit vom ganzen Kapital zu entrichten sind und daher die Forderung keine Zerlegung in den getilgten und ungetilgten Teil zuläßt. Bei einem Wechsel im Eigentum an dem Grundstück muß jeder einzelne Eigentümer die Hypothek nicht nur nach der Höhe des von ihm entrichteten Tilgungsbeitrags, sondern unter dem Hinzutritt der Zinsen von dem Tilgungsbeitrag nebst Zinseszinsen bis zur Beendigung der Tilgung erwerben. Es würde daher der Eigentümer, dem das Grundstück im ersten Jahre der Tilgungszeit gehört, bei einem Hypothekenkapital von 10 000 Mk. und einem Tilgungsbeitrag von 1 % nicht nur die Eigentümerhypothek in Höhe der von ihm eingezahlten Tilgungszinsen erwerben, sondern auch die Zinsen von diesem Zuschlag während der Amortisationsperiode, weil diese Zinsen an den Gläubiger als Tilgungsbeitrag weiter entrichtet werden, da der Zinszuschlag ja während der Tilgungszeit vom ganzen Kapital entrichtet wird. Es würden hiernach zu 4 % bei einer Amortisationszeit von 40 Jahren noch 160 Mk. Zinsen hinzukommen. In diesem vollen Betrag von 260 Mk. würde die Hypothek für den ersten Eigentümer erst nach Ablauf der Tilgungszeit zur Verfügung stehen. Die Abminderung der Schuld ist also bis zur Vollendung der Amortisation eine bloß rechnungsmäßige. Die abgezahlten Beträge bilden bloß eine rechnungsmäßige Größe, den sogen. Tilgungsfonds, den man als einen Bestandteil des Grundstücks ansehen kann. Hieraus folgt:

Die Eigentümerhypothek ist ausgeschlossen, solange das Schuldverhältnis noch fortbesteht und daher dem Gläubiger noch das ganze Kapital zu verzinsen ist. Erst dann kann eine Eigentümerhypothek entstehen, wenn die Tilgung vollendet ist oder

das Schuldverhältnis vorher durch Rückzahlung des Kapitals sein Ende erreicht hat. Was die Vorschrift des § 21 Abs. 2 HypBG. anbetrifft, so bezieht sie sich nur auf die Amortisationshypotheken, bei denen die Abzahlungen terminlich in bestimmten festen Beträgen erfolgen.

Mit Rücksicht auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs muß nicht nur die Eigenschaft der Hypothek als eine amortisierbare, sondern auch noch der behufs Tilgung der Schuld zu entrichtende Zinszuschlag eingetragen werden. Denn da gemäß § 1138 BGB. der öffentliche Glaube des Grundbuchs sich bei einer Hypothek auch auf die Forderung erstreckt, soweit nicht hiervon in den §§ 1158, 1159 BGB. Ausnahmen gemacht sind, und zufolge § 1159 BGB. der Eigentümer wegen der gezahlten rückständigen Tilgungsbeiträge gegen einen neuen Gläubiger nur dann geschützt ist, wenn die Beiträge als Zuschlag zu den Zinsen eingetragen sind, so könnte, wenn z. B. bloß eingetragen wäre: „10 000 Mk. Hypothek nebst 4 % Zinsen für ein Darlehn des N. N.“, ein gutgläubiger Erwerber der Hypothek die Forderung ohne jede Rücksicht auf das Fortschreiten der Tilgung im vollen Betrage geltend machen, solange eine Abschreibung der Hypothek nicht erfolgt ist. Eine Abschreibung der Hypothek ist aber ausgeschlossen, da bis zur Vollendung der Amortisation das ganze Kapital zu verzinsen ist und die Schuld bis dahin noch im vollen Umfange besteht. Es muß daher unter allen Umständen eingetragen werden, daß die Forderung der Amortisation durch Zinszuschläge unterliegt, und das hat wiederum zur Folge, daß der 1 % Zinszuschlag selbst mit einzutragen ist. Denn eine Trennung der eigentlichen Zinsen vom Zinszuschlag ist nicht möglich, da ein Tilgungszuschlag nicht nur in dem zu zahlenden 5. Prozent, sondern auch in der Verpflichtung enthalten ist, die bedungenen 4 % von den vollen 10 000 Mk. nach begonnener Tilgung des Kapitals weiter zu entrichten.

Die Eigentümerhypothek erwirbt der Eigentümer des Grundstücks, der die Tilgung vollendet, während den früheren Eigentümern kein Anteil an der Hypothek zusteht. Es ist daher beim Verkauf eines mit einer derartigen Amortisationshypothek belasteten Grundstücks Sache des Veräußerers, sich wegen des

rechnungsmäßig getilgten Betrags vom Erwerber abfinden zu lassen.

Kommt das Grundstück vor völliger Tilgung zur Zwangsversteigerung und gehört die Hypothek zu den vom Ersteher zu übernehmenden Rechten, so trifft den Ersteher keine Zuzahlungspflicht wegen des getilgten Teiles; denn die Hypothek besteht zur Zeit des Zuschlags ja noch. Folglich ist der Fall des § 50 Abs. 1 ZVG. nicht gegeben; auch kommt die Vorschrift des § 50 Abs. 2 Ziff. 1 ZVG. nicht in Betracht. Denn die Amortisationshypothek ist ein befristetes Recht, und für befristete Rechte gilt diese Vorschrift nicht. Gehört die Hypothek zu den Rechten, die durch den Zuschlag erlöschen, so erhält der Gläubiger den noch nicht getilgten Betrag der Forderung; der Rest der Hypothek wird zur Verteilung an die nachfolgenden Berechtigten frei, nicht etwa gebührt er dem Eigentümer, da durch die bloß teilweise Tilgung keine Eigentümerhypothek zur Entstehung gelangt ist. Der Grundstückseigentümer ist in seinen Interessen dadurch geschützt, daß er bis zum Zuschlag den getilgten Teil der Hypothek wieder aufnehmen kann.

Diese Ausführungen Kretzschmars sind nicht zutreffend.

Da es sich bei den Amortisationsbeiträgen um Kapitalleistungen handelt, fällt mit der erfolgten Tilgung in Höhe des getilgten Betrags die Hypothek zu diesem Zeitpunkt kraft Gesetzes an den Eigentümer. Hat dieser das Grundstück weiter veräußert, so führt der spätere Eigentümer die Zinszuschläge vom ganzen Kapital an den Gläubiger ab, also kann nur dieser in Höhe des von ihm getilgten Betrags die Hypothek als Eigentümerhypothek erhalten.

Es ist weiter auch nicht einzusehen, warum Kretzschmar die Vorschrift des § 21 Abs. 2 HypBG. bloß auf die Amortisationshypotheken, bei denen die Abzahlung terminlich in bestimmten Beträgen erfolgt, beziehen will. Das Gesetz bietet keinen Anhalt hierfür und, wie bereits oben gesagt, besteht kein begrifflicher Unterschied zwischen den anderweitig fixierten und den in Zinsprozenten ausgedrückten Tilgungsbeiträgen.

Ferner muß allerdings die Eigenschaft der Hypothek als eine durch Zinszuschläge amortisierbare aus der Eintragung im

Grundbuche erhellen. Denn sonst kann eine Abänderung der Schuld gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht zur Geltung kommen (vgl. auch KG., Nachtrag im Jahrb. Bd. 20 S. 319). Aber da die Tilgungsbeiträge Kapitalleistungen sind, so ist die Haftung des Grundstücks für sie von der Angabe des Zinszuschlags in der Eintragung nicht abhängig. Auch sind keine weiteren sachlichen Gründe vorhanden, die es rechtfertigen, die Tilgungszuschläge in Widerspruch zu ihrem Wesen zu behandeln und in die Eintragung aufzunehmen (vgl. Bayr. ObLG. und RG. in DJZ. Bd. 7 S. 61).

Es ist hier noch zu erwähnen die Meinung Kobans, der in seinem Aufsatz „Das Vertrauensprinzip bei der Amortisationshypothek“ (Arch. f. bürgerl. R. Bd. 29 S. 1 ff.) sogar so weit geht, zu behaupten, es sei bei den Annuitätenhypotheken (sowie auch bei den anderen Amortisationshypotheken, auf die hier nicht einzugehen ist) nicht nötig, daß aus der Eintragung im Grundbuche die Eigenschaft der Hypothek überhaupt als amortisierbare erhelle, es genüge vielmehr, daß bei der Eintragung im Grundbuche bloß auf die Hypothekenbestellungsurkunde, in der die Hypothek als eine unter den darin enthaltenen Bedingungen amortisierbare zwischen den Parteien vereinbart worden sei und die im Grundbuchamt verwahrt werde, Bezug genommen werde. Denn wenn dies der Fall sei, so bilde diese Urkunde, wie auch die §§ 11 u. 57 Abs. 2 Ziff. 3 GBO. andeuteten, nur eine „Ergänzung“ des Eintrags, die zum Eintrag gehöre und ein Teil desselben sei. Der Inhalt der Urkunde sei daher Inhalt des Grundbuchs im Sinne des § 892 Abs. 1 BGB. Es sei auch nichts Ungewöhnliches, daß im Grundbuch auf andere Aufzeichnungen hingewiesen und ihr Inhalt dann als zum Grundbuch gehörig angesehen werde, wie z. B. aus dem § 1115 BGB. zu ersehen sei.

Diese Ausführungen Kobans sind nicht zutreffend. Der § 3 GBO. bestimmt ausdrücklich: „Jedes Grundstück erhält im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt). Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches anzusehen“. Und wenn nun § 892 Abs. 1 BGB. anordnet, daß zugunsten des gutgläubigen Erwerbers der „Inhalt des Grundbuchs“ als richtig zu gelten

hat, so ist damit außer allen Zweifel gestellt, daß hinsichtlich des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs nur das in Betracht kommt, was im Grundbuch selbst steht, und nicht das, was in der Urkunde festgelegt ist. Und gerade auch der § 1115 BGB. ist ein weiterer Beweis dafür, daß der Gesetzgeber dies wollte. Denn sonst würde er nicht die Ausnahmen von diesem Grundsatz dort besonders gesetzlich fixiert haben.[1])

Die Eigenschaft der Hypothek als amortisierbare muß also unbedingt aus der Eintragung im Grundbuche hervorgehen, und zwar, wie schon oben gesagt, als durch Zinszuschläge amortisierbare, da sonst eine Abminderung der Schuld gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht zur Geltung kommen kann.

Da weiter die Hypothek in Höhe des jeweilig getilgten Teiles Eigentümerhypothek wird, erwirbt natürlich der Eigentümer des Grundstücks, der die Tilgung vollendet hat, die Eigentümerhypothek bloß in Höhe der von ihm getilgten Beträge, während die früheren Eigentümer die Hypothek in Höhe der von ihnen getilgten Beträge bereits erworben haben.

Kommt das Grundstück vor völliger Tilgung der Hypothek zur Zwangsversteigerung und gehört die Hypothek zu den vom Ersteher zu übernehmenden Rechten, so ist der Eigentümer in Höhe der von ihm getilgten Beträge, resp. wenn das Eigentum wiederholt gewechselt hat, so sind die Voreigentümer Hypothekengläubiger des Grundstücks in Höhe der von ihnen getilgten

---

[1]) Durch die Annahme, daß der Inhalt der Urkunde Inhalt des Grundbuchs sei, kommt Koban zu folgender Konstruktion der Amortisationshypothek. Er bezeichnet sie ihrer Natur nach als eine Hypothek von veränderlicher Größe, bei der nicht der ursprüngliche Betrag der im Grundbuch eingetragene „Geldbetrag der Forderung“ im Sinne des § 1115 Abs. 1 sei, sondern bei der die Hypothek von vornherein als für diejenige Summe eingetragen gelte, auf welche sich die Forderung jeweils bei ordnungsmäßiger Amortisation belaufe, so daß also nur dieser Betrag als der „eingetragene Geldbetrag der Forderung“ im Sinne der §§ 1113 Abs. 1 u. 1115 Abs. 1 BGB. anzusehen sei, der nach § 892 Abs. 1 BGB. den Schutz des öffentlichen Glaubens genieße. Diese Konstruktion fällt natürlich damit, daß, wie nachgewiesen ist, die Urkunde zum Inhalt des Grundbuchs nicht gehört, da ja diese Voraussetzung die Grundbedingung der Konstruktion ist.

Beträge. Gehört die Hypothek aber zu den Rechten, die durch den Zuschlag erlöschen, so erhält der Gläubiger den noch nicht getilgten Betrag, der Rest aber gebührt dem Eigentümer bezw. bei mehreren Voreigentümern jedem derselben in Höhe der von ihm getilgten Beträge.

b) Die Amortisationshypotheken der Landständischen Bank des Kgl. Sächs. Markgraftums Oberlausitz.

Während der Erbländische ritterschaftliche Kreditverein und der Landwirtschaftliche Kreditverein von Anfang an die Amortisationshypotheken durch besondere Bestimmungen in ihren Satzungen geregelt haben, weisen die bis zum 1. 8. 1906 gültig gewesenen Satzungen der Landständischen Bank des Kgl. Sächs. Markgraftums Oberlausitz überhaupt keine Bestimmungen über Amortisationshypotheken auf, trotzdem in der Praxis stets Amortisationsdarlehen gegen hypothekarische Sicherung gegeben worden sind, und zwar ursprünglich bloß an die Mitglieder der Landstände, später aber an jeden Grundstückseigentümer nach Ermessen des Direktoriums, gegen dessen abschlägigen Bescheid Berufung an die Stände des Provinziallandtags zulässig ist. Es haben deshalb für diese Amortisationshypotheken, soweit in den Statuten für die Hypotheken im allgemeinen abweichende Bestimmungen (vgl. z. B. § 16 in Verb. mit § 75, § 71, 1844, 1850, 1857 u. a. m.) nicht enthalten sind, die allgemeinen Regeln für Amortisationshypotheken bezüglich Hypotheken zu gelten, also bis 1. 1. 1865 die Bestimmungen der damals gültigen sächsischen Partikulargesetze und subsidiär die des gemeinen Rechts, vom 1. 1. 1865 die des sächs. Bürgerlichen Gesetzbuchs v. 2. 1. 1863 und v. 1. 1. 1900 die des Bürgerlichen Gesetzbuchs v. 18. 1. 1896, da die Materie des Hypothekenrechts reichsrechtlich geregelt worden ist. Die Satzungen der Landständischen Bank sind dann nochmals auf Grund der Befugnis des § 218 EG. z. BGB. umgeändert und am 1. 8. 1906 von der sächsischen Landesregierung genehmigt worden. Dabei sind auch in den §§ 33 bis 39 Bestimmungen über die tilgbaren Hypothekendarlehen getroffen worden. Die dort enthaltenen Regeln stehen nicht in

Widerspruch mit den für die dem Reichsrecht unterliegenden Amortisationshypotheken gültigen Regeln, ja stehen sogar im Einklang mit den für die Amortisationshypotheken der Hypothekenbanken im Sinne des Hypothekenbankgesetzes gültigen Bestimmungen. Es gilt daher für sie das oben unter B a über die Amortisationshypotheken im allgemeinen Gesagte. Die Hypothek wird also in Höhe der jeweilig getilgten Beträge Eigentümerhypothek.

c) Die Amortisationshypotheken des Erbländischen ritterschaftlichen Kreditvereins und des Landwirtschaftlichen Kreditvereins.

Anders verhält es sich mit den Amortisationshypotheken des Erbländischen ritterschaftlichen und des Landwirtschaftlichen Kreditvereins infolge der in ihren Satzungen hierüber getroffenen Bestimmungen.

Beide Kreditinstitute geben von ihrer Seite aus unkündbare oder vielmehr bloß in gewissen Fällen kündbare oder sofort ohne Kündigung rückzahlbare (vgl. § 18 in Verb. mit § 27, § 28, § 30 u. § 74 der Satzungen des Erbl. rittersch. Kreditvereins vom 26. 2. 1900 und § 24 A u. B der Satzungen des Landw. Kreditvereins in der Fassung der Beschlüsse der Generalversammlung v. 15. 5. 1899) tilgbare Pfandbriefdarlehen gegen hypothekarische Sicherung an ihre Mitglieder. Betreffs der für sie gültigen Regeln vgl. §§ 19—26, 40—50, 52—57 (§ 55) der Satzungen des Landw. Kreditvereins und §§ 12—34, 35—43 (§ 40), 65—69 der Satzungen des Erbl. rittersch. Kreditvereins.

Aus diesen Satzungen sowie aus der Geschäftsordnung der beiden Kreditinstitute ergibt sich über das hinsichtlich dieser Pfandbriefdarlehen bestehende Rechtsverhältnis folgendes: Die Gesamtheit der den beiden Instituten zustehenden unkündbaren Hypothekenaußenstände einer bestimmten Serie entspricht dem Gesamtbetrag der ausgegebenen unkündbaren Pfandbriefe derselben Serie (§§ 35, 40 der Satzungen des Erbl. rittersch. Kreditvereins und §§ 52 u. 55 der Satzungen des Landw. Kreditvereins). Die von den Hypothekenschuldnern dieser Serie zu zahlenden

jährlichen Renten setzen sich bei beiden Instituten (vgl. § 16 der Satzungen des Erbl. rittersch. Kreditvereins und § 22 der Satzungen des Landw. Kreditvereins) zusammen aus

a) so vielen Prozenten, wie der Zinsfuß der Pfandbriefe der betreffenden Serie beträgt (vgl. §§ 35, 36 der Satzungen des Erbl. rittersch. Kreditvereins und §§ 52, 53 der Satzungen des Landw. Kreditvereins), und

b) einem Beitrag zur allmählichen Tilgung der Darlehen und der dafür ausgegebenen Pfandbriefe sowie zur Bestreitung der Verwaltungskosten.

Diese Jahresrenten werden mit Ausnahme des Teilbetrags, der zur Bestreitung der Verwaltungskosten verwendet wird, und beim Erbländischen ritterschaftlichen Kreditverein außerdem noch mit Ausnahme des Teilbetrags, der zum Serienreservefonds bis zu dessen Erfüllung (§ 68) fließt, dazu verwendet,

a) die ausgegebenen Pfandbriefe zu verzinsen,

b) Pfandbriefe der betreffenden Serie auszulosen und die ausgelosten Stücke einzulösen, die alsdann zum Tilgungsfonds eingezogen werden. Während allerdings die eingelösten Pfandbriefe des Landwirtschaftlichen Kreditvereins im Tilgungsfonds verwahrt bleiben, werden die des Erbländischen ritterschaftlichen Kreditvereins nach Buchung der Abminderung der Pfandbriefschuld im Kassabuch des betreffenden Tilgungsfonds und nach Vermerk im Pfandbriefbuch (vgl. § 27 der Geschäftsordnung) alljährlich vernichtet. (Vgl. zu vorstehendem §§ 65, 41, 42 der Satzungen des Erbl. rittersch. Kreditvereins und §§ 56, 57 der Satzungen des Landw. Kreditvereins.)

Die jährlichen Rentenbeiträge bilden zu dem Teil, zu dem sie nicht zur Verzinsung der Pfandbriefschuld und zur Bestreitung der Verwaltungskosten, sowie beim Erbländischen ritterschaftlichen Kreditverein zur Erfüllung des Serienreservefonds, dessen endlicher Bestand allerdings ebenfalls zur Saldierung seiner Serie zu verwenden ist (§ 69), verwendet werden müssen, zusammen mit den aus ihnen eingelösten Pfandbriefen den Tilgungsfonds, der für die betreffende Serie der Pfandbriefe und Hypotheken besteht. Die ausgelosten, eingelösten und beim Erbländischen ritterschaftlichen Kreditverein vernichteten und mit

ihrem Betrag gebuchten, beim Landwirtschaftlichen Kreditverein im Tilgungsfonds verwahrten Pfandbriefe brauchen nun nicht weiter verzinst zu werden. Es vermindert sich deshalb die Ausgabe für die Verzinsung der Pfandbriefe mit jedem Jahre, und es wächst dementsprechend der zur Einlösung der Pfandbriefe verwendbare Teilbetrag der Renten. So werden nach und nach sämtliche Pfandbriefe der betreffenden Serie eingelöst. Diese eingelösten Pfandbriefe werden zur Rückzahlung der in Pfandbriefen rückzahlbaren Darlehen derselben Serie verwendet. Dies tritt beim Erbländischen ritterschaftlichen Kreditverein äußerlich dadurch zutage, daß die ausgelosten und eingelösten Pfandbriefe alljährlich vernichtet werden (§ 42), der auf jedes Darlehn nach den geleisteten Beiträgen entfallende Anteil hieran als Guthaben am Tilgungsfonds für dieses gebucht wird, und daß, nachdem das Guthaben die Höhe der Darlehnsschuld erreicht hat, mit Ausnahme des Falles des § 23 I (vgl. § 21) unter Gegenzeichnung des kgl. Kommissars löschungsfähige Quittung rücksichtlich der für das Darlehn eingetragenen Hypothek erteilt wird (vgl. § 33), und beim Landwirtschaftlichen Kreditverein dadurch, daß die im Tilgungsfonds angesammelten Pfandbriefe diesem entnommen und dem kgl. Kommissar zur Entwertung vorgelegt werden (§ 87), und daß dieser dann die Quittung und Löschungsbewilligung rücksichtlich der für die Darlehen eingetragenen Hypotheken gegenzeichnet (§ 25 Abs. 5), worauf dann die Pfandbriefe vernichtet werden. Gesetzt den Fall, alle zu derselben Serie gehörigen Pfandbriefdarlehen wären gleichzeitig ausgeliehen, auf sie ferner keine außerordentlichen Rückzahlungen geleistet und die geschuldeten Renten regelmäßig bezahlt worden, so müßte auch die Tilgung sämtlicher Darlehen der betreffenden Serie gleichzeitig erfolgen. In Wirklichkeit geschieht dies nicht. Denn die Darlehen werden bei einer Serie nicht gleichzeitig ausgegeben. Es vollendet sich infolgedessen die Amortisation bei dem einen Darlehn früher als bei dem andern, und außerdem wird zuweilen die Tilgung durch außerordentliche Rückzahlungen vorzeitig bewirkt. Hierdurch wird aber nichts daran geändert, daß die Renten, auch insoweit sie zur Tilgung der Satzung gemäß zu verwenden sind, nicht unmittelbar die Darlehnsschuld des

Schuldners tilgen, das schon deshalb nicht, weil sie nicht auf Geld, sondern auf Zahlung in Pfandbriefen gerichtet ist. Sie werden unmittelbar dazu verwendet, die Pfandbriefschuld der beiden Kreditinstitute zu verzinsen und zu tilgen, und begründen und vermehren nur den Anteil des Schuldners am Tilgungsfonds.

Diesen Tilgungsfonds bildet, abgesehen von den halbjährig in ihn fließenden und jährlich wieder zur Einlösung von Pfandbriefen verausgabten Rententeilbeträgen, das Guthaben, das dadurch entsteht, daß die Pfandbriefschuld der beiden Kreditinstitute um den Betrag der eingelösten Pfandbriefe vermindert wird. Daß die Feststellung der Höhe dieses Guthabens beim Erbländischen ritterschaftlichen Kreditverein durch Buchung der Summe der eingelösten Pfandbriefe, während diese selbst vernichtet werden, und beim Landwirtschaftlichen Kreditverein durch Verwahrung der eingelösten Pfandbriefe im Tilgungsfonds erfolgt, ist gleichgültig. Denn die Pfandbriefe sind ausgelost und vom Pfandbriefschuldner bezahlt und daher keine Wertpapiere mehr.

Da nun die beiden Kreditinstitute die Pfandbriefe einlösen, also ihre Pfandbriefschuld tilgen mit von ihren Darlehnsschuldnern geleisteten Zahlungen, die diese zu dem Zwecke leisten, um ihre in Pfandbriefen rückzahlbaren Darlehnsschulden zu tilgen, so hat jeder einzelne Darlehnsschuldner den Anspruch gegen die beiden Kreditinstitute darauf, daß diese den Betrag, den sie von seinen Zahlungen zur Einlösung ihrer Pfandbriefe verwendet haben, ihm als Guthaben am Tilgungsfonds in Höhe der dafür eingelösten Pfandbriefe gutschreiben und diesen Anteil am Tilgungsfonds unter den in den Satzungen näher bestimmten Voraussetzungen auf das Darlehn verrechnen. Weiter geht der Anspruch des Anteilsberechtigten nicht, insbesondere kann er nicht verlangen, daß sein Anteil anderweitig verwendet werde, noch selbst anderweitig darüber verfügen.

Dieses unter „Anteil am Tilgungsfonds“ begriffene Recht steht seiner ganzen Natur und Beschaffenheit nach dem zu, der für die Bezahlung des Darlehns aufzukommen hat, mithin dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks. Es stellt sich also dar als ein mit dem belasteten Grundstück verbundenes

subjektiv dingliches Recht und mithin als Bestandteil des Grundstücks im Sinne des § 96 BGB. (vgl. Oberneck, Reichsgrundbuchrecht 3. Aufl. Bd. 1 § 138, 7 S. 820—822; vgl. § 116 S. 677; derselbe bei Gruchot Bd. 47 S. 331; Turnau-Förster, Liegenschaftsrecht 2. Aufl. Bd. 1 § 1120 VI S. 643; vgl. auch für das preußische Recht Bd. 2 S. 316; Reinhard, ZVG. Bd. 2 S. 12, der von Zubehör spricht).

Solange die Summe der zum Tilgungsfonds abzugebenden Rententeilbeiträge den Betrag der Stammforderung in deren ursprünglichen Höhe nicht erreicht, bleibt die Darlehnsschuld ungemindert bestehen. (Vgl. zu vorstehendem Schurig, Nachtrag zur Subhastationsordnung S. 60 ff.; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Art. 167; Achilles u. Strêcker, GBO., Berlin 1901, S. 411; Brünneck bei Gruchot Bd. 29 S. 44, 168; Leweck bei Gruchot Bd. 40 S. 512.) Dies ist für den Erbländischen ritterschaftlichen Kreditverein in § 21 seiner Satzung ausdrücklich bestimmt. Was den Landwirtschaftlichen Kreditverein anbetrifft, so ist dies zwar in seiner Satzung nicht ausdrücklich gesagt, aber es entspricht dem, wenn z. B. der § 25 Abs. 4 bestimmt, daß der Schuldner eine teilweise Löschung der Hypothek nur beantragen kann, wenn er außerordentliche Abschlagszahlungen im Sinne des § 25 freiwillig oder infolge einer vom Verein ausgegangenen Kündigung geleistet hat, sonst also nicht. Und der § 5 der Geschäftsordnung beseitigt jeden Zweifel, indem er klar und deutlich hierzu bemerkt:

Die der Tilgung unterliegenden Darlehnsforderungen sind bis zu ihrer vollständigen Tilgung oder Rückzahlung in ihrer ursprünglichen Höhe zu verzinsen. Die nach § 22b der Satzungen von dem Darlehnsnehmer zu zahlenden, in den Zinsen enthaltenen Tilgungsbeiträge vermindern das Kapital daher nicht unmittelbar (da dieses ja in Pfandbriefen zurückzuzahlen ist), sondern fließen nebst den ersparten Zinsen in den Serientilgungsfonds. Der Anteil, den der Darlehnsnehmer hierdurch an diesem erlangt, kommt ihm erst bei völliger Tilgung oder bei vollständiger oder teilweiser Zurückzahlung zugute. Der Darlehnsnehmer kann infolgedessen wegen dieses Anteils am Tilgungsfonds teilweise Löschung oder Umschreibung der Hypothek auf

seinen Namen im Grundbuch nicht verlangen. Ebensowenig kann er über ihn unabhängig von seiner Hypothek verfügen oder dessen Rückgewährung vom Verein beanspruchen.

Was hier in § 5 der Geschäftsordnung des Landw. Kreditvereins für diesen gesagt ist, gilt natürlich auch, wie aus dem früher Gesagten hervorgeht, für den Erbländischen ritterschaftlichen Kreditverein (vgl. auch § 16 in Verb. mit § 21, woraus hervorgeht, daß die der Tilgung unterliegenden Darlehnsforderungen bis zu ihrer vollständigen Tilgung oder Rückzahlung in ihrer ursprünglichen Höhe zu verzinsen sind, weiter §§ 21, 65 bis 69 der Satzungen).

Abweichungen von diesem regelmäßigen Verlaufe können beim Erbländischen ritterschaftlichen Kreditverein in den in § 18 sowie §§ 19, 20 u. 23 und beim Landwirtschaftlichen Kreditverein in den in §§ 24 u. 25 vorgesehenen Fällen eintreten.

Der Darlehnsschuldner kann nach §§ 19, 20 der Satzungen des Erbl. rittersch. Kreditvereins und nach § 25 der Satzungen des Landw. Kreditvereins außerordentliche Abschlagszahlungen, jedoch nur in verlosbaren Pfandbriefen nach dem Nennwert derjenigen Serie, die die Schuld umfaßt, bewirken. Eine Ausnahme hiervon ist beim Erbländischen ritterschaftlichen Kreditverein in den Fällen des § 23, wo für die Serie 14 ff. noch Sonderbestimmungen getroffen sind darüber, was außerdem noch als außerordentliche Kapitalsabschlagszahlung zu betrachten ist, und des § 73, wo dem Darlehnsschuldner vom Vorstand gestattet werden kann, bei Rückzahlungen und Abschlagszahlungen in Serien mit Stückmangel Pfandbriefe aus Serien mit Stücküberfluß zu verwenden, zu vermerken.

Durch eine derartige außerordentliche Abschlagszahlung in Pfandbriefen tritt eine unmittelbare Verminderung der Darlehnsschuld ein, die zur Folge hat, daß sich auch die noch weiterhin zu zahlende Rente nach dem Verhältnis der geleisteten außerordentlichen Abschlagszahlung mindert, und daß die für die Darlehnsschuld bestellte Hypothek in Höhe des zurückgezahlten Betrags gelöscht oder auf den Zahlenden umgeschrieben werden kann. Bezüglich des übrigen Betrags der Darlehnsschuld aber, der durch die außerordentliche Rückzahlung in Pfandbriefen nicht

gedeckt wird, bleibt es bei dem obenerwähnten regelmäßigen Verlauf der Amortisation, also namentlich auch dabei, daß dieser Teil der Forderung durch die Amortisation erst dann getilgt wird, wenn die in den Tilgungsfonds gezahlten Tilgungsbeiträge den Betrag desselben erreicht haben, also wenn die Amortisation vollendet ist. Wenn es in den Satzungen des Landwirtschaftlichen Kreditvereins, da dies in ihnen nicht ausdrücklich wie in § 21 der Satzungen des Erbl. rittersch. Kreditvereins gesagt ist, am Anfang des § 25 heißt: „Will ein Rentenpflichtiger außer der Abänderung, welche an seiner Schuld durch den Tilgungsfonds nach § 22b erfolgt usw.“, so ist hieraus nicht zu schließen, daß durch die Zahlung der Tilgungsbeiträge an und für sich unmittelbar die Darlehnsschuld gemindert werde. Hiermit ist bloß gemeint: „Will ein Rentenpflichtiger die Darlehnsschuld, die bei der gewöhnlichen Tilgung erst nach längerer Zeit getilgt wird, schneller ganz oder teilweise tilgen usw.“ Das ergibt sich vor allen Dingen aus § 25 Abs. 4, der da sagt, daß der Schuldner eine teilweise Löschung der Hypothek nur beantragen kann, insofern er freiwillig oder zufolge einer vom Verein ausgegangenen Kündigung außerordentliche Abschlagszahlungen geleistet hat. Wenn ferner in § 26 von einer „Vollendung“ der satzungsmäßigen Tilgung die Rede ist, so ist damit ebenfalls nicht etwa gemeint, daß die Schuld durch die Tilgungsbeiträge unmittelbar gemindert wird, sondern aus dem § 26 ergibt sich folgendes: Der Schuldner, der seine Schuld früher, als dies durch die gewöhnliche Amortisation geschieht, tilgen will, hat den Betrag derselben in Pfandbriefen nach dem Nennwert an den Verein abzuführen. Bei dieser Rückzahlung wird sein durch Leistung der Amortisationsbeiträge entstandenes Guthaben am Tilgungsfonds in Höhe der dafür eingelösten Pfandbriefe als in Pfandbriefen nach dem Nennwert bezahlt auf die Schuld zur Anrechnung gebracht, so daß er bloß noch die zur Erfüllung der Schuldsumme erforderlichen Pfandbriefe zu liefern hat. Auch hieraus folgt, daß die Tilgung der Schuld mit einem Male geschieht. Wenn dies nicht der Fall wäre, könnte man von einem Anteil des Schuldners am Tilgungsfonds nicht sprechen.

Was hier in Auslegung des § 26 gesagt ist, gilt ebenfalls

für den Erbländischen ritterschaftlichen Kreditverein in Auslegung der §§ 19—21.

Hiernach sind auch die Fälle zu beurteilen, in denen der Erbländische ritterschaftliche Kreditverein nach § 18 das Darlehn kündigen kann und in denen der Landwirtschaftliche Kreditverein nach § 24A das Darlehn zu kündigen berechtigt ist oder in denen nach § 24 unter B die Fälligkeit ohne Kündigung eintritt.

Aus allen dargelegten Gründen ergibt sich klar und deutlich, daß im Gegensatz zu den dem Reichsrecht unterstehenden Amortisationshypotheken bei den Amortisationshypotheken des Erbländischen ritterschaftlichen Kreditvereins und des Landwirtschaftlichen Kreditvereins hinsichtlich der gezahlten Amortisationsquoten Eigentümerhypotheken im Sinne der §§ 1163, 1176 oder Eigentümergrundschulden im Sinne des § 1177 BGB. am Grundstück nicht zur Entstehung gelangen können, da bei der regelmäßigen Amortisaton die Tilgung mit einem Male erfolgt, und zwar erst dann, wenn durch die in den Tilgungsfonds gezahlten Tilgungsbeiträge der Betrag der Schuld erreicht ist.

Nach Vollendung der Tilgung erwirbt unter den satzungsmäßigen Voraussetzungen die ganze Eigentümerhypothek der Eigentümer, der die Tilgung vollendet hat, während dem früheren Eigentümer kein Anteil an der Hypothek zusteht. Denn das als „Anteil am Tilgungsfonds“ verstandene Recht ist ein Bestandteil des Grundstücks im Sinne des § 96 BGB. Es ist deshalb beim Verkauf eines mit einer Amortisationshypothek des Erbländischen ritterschaftlichen Kreditvereins oder des Landwirtschaftlichen Kreditvereins belasteten Grundstücks Sache des Veräußerers, sich wegen des getilgten Betrages vom Erwerber abfinden zu lassen, da dieser „Anteil am Tilgungsfonds“ als Bestandteil des Grundstücks mit dem Verkauf des Grundstücks auf den neuen Eigentümer übergeht.

Kommt das Grundstück vor völliger Tilgung zur Zwangsversteigerung und gehört die Hypothek zu den vom Ersteher zu übernehmenden Rechten, d. h. fällt sie beim Erbländischen ritterschaftlichen Kreditverein, da dieser sich bei der Zwangsversteigerung die Geltendmachung der sofortigen Fälligkeit der Forderung nicht vorbehalten hat, innerhalb des geringsten Ge-

botes und beim Landwirtschaftlichen Kreditverein innerhalb des geringsten Gebotes und wird die Fälligkeit nicht geltend gemacht,[1]) so trifft den Ersteher wegen des getilgten Teiles keine Zuzahlungspflicht. Denn die Hypothek besteht zur Zeit des Zuschlags noch in voller Höhe. Mithin ist der Fall des § 50 Abs. 1 ZVG. nicht gegeben. Ebensowenig kommt der § 50 Abs. 2 Ziff. 1 ZVG. in Betracht, denn die Amortisationshypothek ist kein bedingtes, sondern ein befristetes Recht, und für befristete Rechte gilt diese Vorschrift nicht. Auch ist der Ersteher nicht etwa um den „Anteil am Tilgungsfonds" bereichert. Denn da dieser „Anteil" sich rechtlich als Bestandteil des belasteten Grundstücks im Sinne des § 96 BGB. darstellt, so hat sich die Beschlagnahme und deshalb auch die Versteigerung auf ihn erstreckt (vgl. §§ 20, 55 Abs. 1 ZVG.; § 1120 BGB.). Der Ersteher ist mit dem Zuschlage Eigentümer des Grundstücks geworden und hat zugleich mit dem Grundstück alle Gegenstände erworben, auf die sich die Versteigerung erstreckt hat (§ 90 Abs. 2 ZVG.), also auch den „Anteil am Tilgungsfonds", und zwar nicht ohne rechtlichen Grund, sondern infolge Zuschlags in der Zwangsversteigerung nach §§ 20, 55, 90 ZVG.

Um in diesem Falle eine zu große Begünstigung des Erstehers zu vermeiden, wird es Sache des Vollstreckungsgerichts sein, sich über den Stand des Schuldverhältnisses zu informieren. In der Praxis wird es so gehandhabt, daß die beiden Institute nach Anordnung der Zwangsversteigerung anmelden, wie viel der Anteil am Tilgungsfonds für die betreffende Hypothek beträgt.

Wir kommen nun weiter zu dem Fall, wo die Hypothek zu den Rechten gehört, die durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung erlöschen, also wenn die Hypothek außerhalb des geringsten Gebotes fällt. Dem steht beim Landwirtschaftlichen Kreditverein noch der Fall gleich, daß zwar die Hypothek inner-

---

[1]) Denn aus §§ 24B, 50 der Satzungen ergibt sich, daß sich der Verein im Falle des Konkurses und der Zwangsversteigerung das Recht vorbehalten wollte, das Darlehnsverhältnis zu lösen und die Rückzahlung des Kapitals zu fordern. Ob er von diesem Rechte Gebrauch machen will oder nicht, steht natürlich in seinem Belieben. Er kann auch auf die Ausübung dieses Rechtes verzichten.

halb des geringsten Gebotes fällt, die Fälligkeit derselben aber gemäß § 24 B vom Verein geltend gemacht wird.

Hier könnte man glauben, daß wenigstens dann, wenn es zur Zwangsversteigerung bezw. zum Konkurs kommt, die bisherigen Tilgungsbeiträge die Wirkung einer teilweisen Tilgung der Darlehnsschuld haben sollen.

Denn § 32 der Satzungen des Erbl. rittersch. Kreditvereins sagt:

Kommt es infolge einer Zwangsversteigerung zur Rückzahlung des noch nicht amortisierten Betrags der Kapitalsschuld, so ist diese Rückzahlung nach Maßgabe der Bestimmungen in § 19 der Satzungen zu bewerkstelligen. In diesem Falle hört mit der der Zwangsversteigerung zunächst vorhergegangenen Inventur der Anstalt die allmähliche Tilgung der Schuld im Wege der Amortisation auf; die Anstalt hat von diesem Zeitpunkt an statt der Rente Zinsen vom Nennwerte der Schuld nach Höhe von 5% jährlich zu fordern usw.

Und fast ganz dasselbe sagt § 50 der Satzungen des Landw. Kreditvereins:

Hinsichtlich der unkündbaren Darlehen ist im Konkurse oder bei Zwangsversteigerungen die Rückzahlung des Kapitalsrestes, welcher zur Zeit der nächstvorhergegangenen Inventur des Vereins ungetilgt ansteht, in Pfandbriefen der entsprechenden Serie und des nämlichen Zinsfußes nach deren Nennwert mit Zinsleisten und Zinsscheinen auf den innenstehenden Termin zu bewirken.

Von Eröffnung des Konkurses oder von Zeit der außerhalb des Konkurses geschehenen Zwangsversteigerung an hört mit der nächstvorhergegangenen Inventur des Vereins die allmähliche Tilgung des Darlehns auf und hat der Verein Anspruch auf Verzugszinsen.

Hier wird zunächst der Ausdruck „allmähliche Tilgung der Schuld bezw. des Darlehns“ gebraucht, der irreführen könnte. Doch kann man als solche auch die Tilgung bezeichnen, die nach dem oben Gesagten in der Regel eintritt, wennschon die Tilgung schließlich mit einem Male herbeigeführt wird. Die Tatsache der allmählichen Ansammlung der Mittel, aus

denen die Tilgung bewirkt wird, gestattet, sich dieses etwas ungenauen Ausdrucks zu bedienen.

Von einer Rückzahlung des noch nicht amortisierten Betrags oder von einer Rückzahlung des Kapitalsrestes, der noch ungetilgt ansteht, kann man aber nur sprechen, wenn durch die bisherigen Beiträge eine teilweise Tilgung der Darlehnsschuld herbeigeführt worden ist. Hierbei ist aber nun folgendes zu beachten:

Der § 32 in Verb. mit § 19 der Satzungen des Erbl. rittersch. Kreditvereins und § 50 der Satzungen des Landw. Kreditvereins bezwecken weiter nichts, als Bestimmungen dafür zu treffen, wie sich das Rechtsverhältnis gestalten soll in den Fällen, wo die Hypothek zu den Rechten gehört, die durch den Zuschlag erlöschen, und ferner in dem Falle, wo der Landwirtschaftliche Kreditverein die Fälligkeit der innerhalb des geringsten Gebotes gefallenen Darlehnsschuld geltend macht und auf Rückzahlung besteht. In diesen Fällen wird folgendes bestimmt:

Der Anteil des Schuldners am Tilgungsfonds soll zur Schuldtilgung mit verwendet werden. Er hat also nur noch den Betrag in Pfandbriefen zurückzuzahlen, der nach Abzug des Guthabens am Tilgungsfonds als Schuld noch übrigbleibt. Mit der zunächst vorhergegangenen Inventur hört die Amortisation auf, und von diesem Zeitpunkt an sind beim Erbländischen ritterschaftlichen Kreditverein nur noch Zinsen vom Nennwerte der Schuld in Höhe von jährlich 5 %, beim Landwirtschaftlichen Kreditverein ebenfalls nur noch Verzugszinsen zu zahlen. Die inzwischen etwa bezahlten Zinsen erhöhen also von da ab den Tilgungsfonds nicht weiter.

Der vom Schuldner in Pfandbriefen nach dem Nennwert zu leistende Betrag wird demnach endgültig festgestellt auf die Summe des Darlehns abzüglich seines Guthabens am Tilgungsfonds. Damit soll aber nicht gesagt werden, daß eine teilweise Schuldtilgung bereits stattgefunden habe. Denn wie sich aus dem § 32 der Satzungen des Erbl. rittersch. Kreditvereins und § 50 der Satzungen des Landw. Kreditvereins ergibt, stehen den Instituten zwei Wege offen. Entweder sie entnehmen das Guthaben des Schuldners am Tilgungsfonds demselben und tilgen

seine Schuld damit anteilig, oder sie stellen nur seinen Anteil am Tilgungsfonds rechnerisch fest und ermitteln so die vom Schuldner noch in Pfandbriefen zu zahlende Summe, schieben aber die ganze Tilgung der Schuld bis zur wirklichen Zahlung der noch vom Schuldner zu beschaffenden Summe auf. Welchen Weg sie einschlagen wollen, steht in ihrem Belieben. Der Schuldner hat keine Berechtigung, zu verlangen, daß der erste Weg eingeschlagen wird.

Wir sehen also, daß auch hier hinsichtlich der gezahlten Amortisationsbeiträge, da sie die Wirkung einer teilweisen Tilgung der Schuld nicht haben, Eigentümerhypotheken am belasteten Grundstück nicht entstehen. Weiter könnte man hier noch erwähnen, daß, hätten diese Teilbeträge in der Tat die Natur sofort wirksamer Abschlagszahlungen auf die Stammforderung, so würden die Institute zum mindesten den nachstehenden Pfandgläubigern gegenüber nicht berechtigt sein, die Zinsen von dem bereits getilgten Betrage der Stammforderung aus den Erstehungsgeldern zu beanspruchen und im vorher besprochenen Falle, wenn der Ersteher die Forderung zu übernehmen hat, die fernere Verzinsung dieses getilgten Betrags zu verlangen.

Die Gläubiger (der Erbländische ritterschaftliche Kreditverein und der Landwirtschaftliche Kreditverein) erhalten also hier den noch nicht getilgten Teil der Forderung in der in ihren Satzungen bestimmten Weise ausgezahlt, der Rest der Hypothek wird an die nachfolgenden Berechtigten frei, nicht etwa gebührt er dem Grundstückseigentümer, da ja eine Eigentümerhypothek nicht zur Entstehung gelangt ist.

Spezialdruckerei für Dissertationen, Robert Noske, Borna-Leipzig.